



Dr. Andreas Pfadt

Das Holstenquartier - ein Spekulationsobjekt

Ist das Wohnungsbauprojekt noch zu retten?

- Gutachterliche Stellungnahme -

Hamburg, den 15.01.2022

Das Holstenquartier – ein Spekulationsobjekt Ist das Wohnungsbauprojekt noch zu retten? - Gutachterliche Stellungnahme –

**Dr. Ing. Andreas Pfadt - Stadtplaner –
Lehrbeauftragter HCU**

Fachbereich Stadtplanung
an der HafenCity Universität

Mobil: 0171 1483683
mail: pfadt@ask-hamburg.de

Hamburg, den 15.1.2022

Inhalt

Ausgangsthese	3
Wird das Holstenquartier zu dicht bebaut?	3
Das Verschattungsgutachten zum Holstenquartier	5
Der Städtebauliche Vertrag	7
Verletzt der mit dem Investor ausgehandelte Städtebauliche Vertrag das Gebot der gerechten Abwägung im B-Planverfahren?	9
Was bedeutet ein hochwertiges Wohngebiet inmitten eines Stadtteils, der mit der sozialen Erhaltungssatzung vor Aufwertung geschützt werden soll?	12
Was leistet der Einsatz einer Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme?	14
Wirkung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §165 Baugesetzbuch	15
Kann man zum jetzigen Zeitpunkt noch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) einleiten?	15
Fazit	16
Anhang: Zum Vergleich Fotos Mitte Altona	18

Ausgangsthese

Der Entwicklung, dass während der Planaufstellung das Grundstück viermal weiterverkauft und sich dabei der Grundstückspreis von 150 Mio. € auf 320 Mio.€ mehr als verdoppelt hat, liegt ein skandalöses Versäumnis der planenden Verwaltung zugrunde, weil die ihre gesetzlichen Möglichkeiten nicht genutzt hat, z.B. durch die rechtzeitige Festsetzung eines Vorkaufsrechts gem. BaugB §24 oder die Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §165 BauGB, so etwas zu verhindern. Mit der damit verbundenen Anwendungsmöglichkeit des §144 BauGB, mit der Grundstücksverkäufe (und auch Anteile an Grundstücksbesitz) genehmigungspflichtig sind, hätten die spekulativen Weiterverkäufe unterbunden werden können.

Diese Situation, die dazu geführt hat, dass das Grundstück sich jetzt so enorm verteuert hat, dass es zu einer maßlosen Verdichtung der Bebauung führt, nur um für den Investor die Rentabilität noch zu gewährleisten.

Wird das Holstenquartier zu dicht bebaut?

Die hohe städtebauliche Dichte des geplanten Hostenquartiers mit einer Geschossflächenzahl von 2,86 und mit 4–4,53 in einzelnen Straßenblöcken verletzt das Gebot des § 1.6.1 Baugesetzbuch zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und unterschreitet die in der der DIN 5034-1 festgesetzten Mindestnormen zur Besonnung und Belichtung von Wohnräumen.

„Bei einer Verteilung der Baumasse unter Einbeziehung der öffentlichen und privaten Grünflächen ergibt sich auf **das gesamte Quartier** gesehen eine GRZ von 0,52 und eine GFZ von 2,86.“¹ Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht als Orientierungswerte in Allgemeinen Wohngebieten (WA) eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 vor. (Siehe Tabelle unten) In der Planung für das Holstenquartier wird die GRZ um 50%, die GFZ in den allgemeinen Wohngebieten mit einer GFZ von bis zu 4,0 in einzelnen Straßenblöcken um das mehr als dreifache, in den Urbanen Gebieten mit 4,53 um das eineinhalbfache überschritten.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

§ 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

1	2	3	4
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	–
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	–
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	–
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6	1,2	–
in urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	–
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	–
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	–

In Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen nach Satz 1 nicht überschritten werden.

Zum Vergleich dazu die Dichtewerte einiger Hamburger Wohnsiedlungen:

Steilshoop: GFZ 0,8
 Mümmelmannsberg: GFZ 0,94
 Osdorfer Born: GFZ 0,9
 Kirchdorf-Süd: GFZ 0,78
 Grindelhochhäuser GFZ 1,65
 Falkenriedterrassen: GFZ 2,36²

¹ Siehe Begründung zum B-Plan Altona Nord 28

² Quelle: Hans Harms/Dirk Schubert: Wohnen in Hamburg – ein Stadtführer, Christians-Verlag Hamburg, 1989

Das heißt, mit dem Holstenquartier werden die städtebaulichen Dichten der Hamburger Großsiedlungen um das 3 – 3,5fache überschritten. Und sogar die städtebauliche Dichte der Falkenriedterrassen z.B., die lange als der übelste gründerzeitliche Spekulations-Arbeiterwohnungsbau des ausgehenden 19. Jahrhunderts galten, wird durch das Holstenquartier noch um 17,4% überschritten. Die Stadt plant hier die Sanierungsgebiete von morgen!

Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist sicherlich ein guter Grund, dichter zu bauen. Aber eine **Überschreitung der Orientierungswerte um mehr als das Dreifache ist maßlos**. Der Sinn der Orientierungswerte ist u.a., gem. dem § 1 Abs. 6 Satz 1 des Baugesetzbuches gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dazu gehören auch eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen.

Solche Dichten, die weit über die Orientierungswerte der BauNVO (Baunutzungsverordnung) hinausgehen, widersprechen dem Gebot des §1 (6)1 des Baugesetzes, der vorgibt, dass die Herstellung **gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse** bei der Planung **besonders** zu berücksichtigen sind. Das Ergebnis der Planung des Holstenquartiers dagegen ist eine hochverdichtete Bebauung mit engen Straßenschluchten und **Unterschreitung der Mindestabstände**, bei der die eng bemessenen Blockinnenhöfe kaum mehr als Lichtschächte sind und die vom Gesetzgeber zugesicherten gesunden Wohnverhältnisse hier daher nicht gegeben sein werden. Dazu heißt es im Kommentar der Baunutzungsverordnung: Die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (§ 17 Abs 1) BauNVO) können zwar aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können überschritten werden, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Dieser erforderliche Ausgleich wird aber durch die Auseisung gebietsinterner Grün- und Freiflächen nur unzureichend nachgewiesen, wenn dennoch die Orientierungswerte der BauNVO um mehr als das Zweieinhalbfache überschritten werden. (2,86 statt 1,2)

Ausdrücklich wird im Kommentar der BauNVO auf ein Gerichtsurteil hingewiesen, in dem festgestellt wird: Die Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit eines Grundstückes ist kein städtebaulicher Grund, der eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung rechtfertigt.³



Abb. 1 + 2: Beispiel Neue Mitte Altona: Düstere Straßenschluchten und enge Blockinnenhöfe – GFZ 3,23 - 4,92

³ VGH BW 8.9.1995 – 8 S 850/95 UPR 1996, 160

Das Verschattungsgutachten zum Holstenquartier

Nach der DIN 5034-1: 13 können nachfolgende Anforderungen für eine „ausreichende“ Besonnungsdauer von Wohnungen als wohnhygienische Mindestanforderung und damit als **Grenzwert zur gesundheitlichen Schädigung und zum baulichen Mangel des Gebäudes** bzw. einer mangelbehafteten Planung angesehen werden. So muss die Besonnungsdauer:

- in mindestens einem Wohnraum der Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 20. März/Sep-tember mindestens 4 Stunden
- für die Wintermonate: am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen.



Abb. 3 + 4: Beispiel Neue Mitte Altona - enge und verschattete Innenhöfe

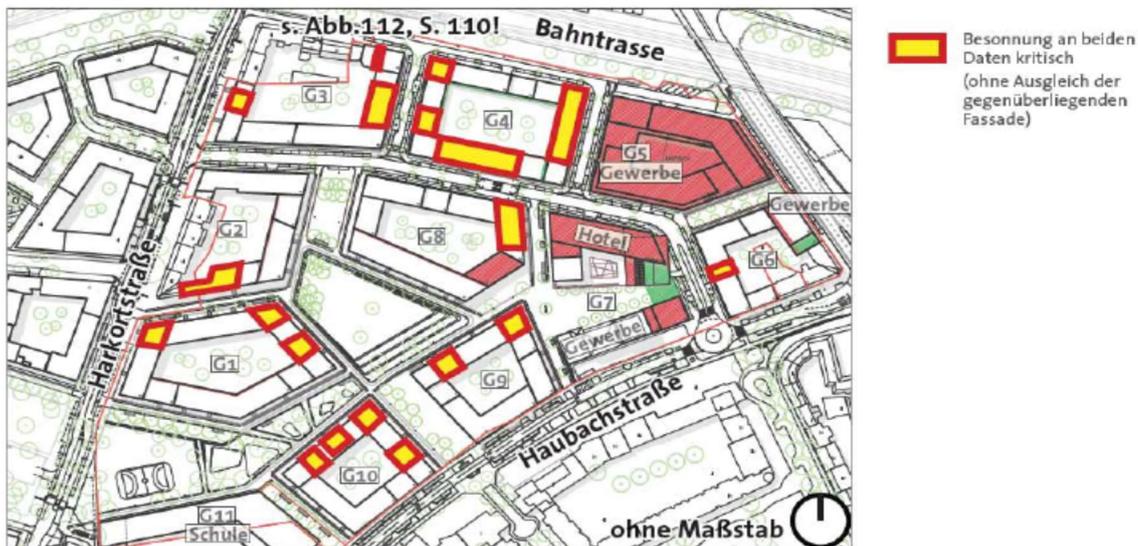
In dem Verschattungsgutachten heißt es dann u.a.: **„Nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 a BauGB stellt eine unzureichende Belichtung und Besonnung von Wohnungen und Arbeitsstätten einen städtebaulichen Missstand dar, der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen widerspricht.** Für die Bewertung von Verschattung können jedoch unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe herangezogen werden. Grundlage ist zunächst die DIN-Norm 5034-1, die bezüglich der Besonnung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende Aussagen trifft: *„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene. (DIN 5034-1: 13)“*⁴

Die geplante hohe städtebauliche Dichte von GFZ 3,1- 4,0 führt dazu, dass die Blockinnenhöfe im Winterhalbjahr nachmittags, im Januar z.B. ganztägig voll verschattet sind und dass viele Erdgeschosswohnungen in den 6 Wintermonaten keine ausreichende Besonnung haben werden, d.h. die Mindestanforderungen der DIN, die für den Stichtag 17. Januar definiert sind, werden in vielen der Baublöcke nicht eingehalten. Die Verschattungsstudie des Bezirks führt dazu aus:

„In der Abbildung 4 sind in dem Lageplan des heutigen Quartiers die Bereiche markiert die an den beiden maßgeblichen Tagen (17. Januar und 20. März) nicht ...DIN konform bzw. ausreichend ausgeglichen werden können. Dass das Gebäude G4 an den meisten Fassaden die DIN konforme oder gemäß dem OVG Berlin ausreichende besonders Dauer nicht einhalten kann.

⁴ Siehe Evers&Küstner, Verschattungsgutachten zum Bebauungsplan Altona-Nord 28 "Holstenquartier" Hamburg 2020

Besonders in den Bereichen, in denen die Bebauung dicht geplant ist, sind besonders die unteren Geschosse von der Verschattung betroffen⁵ Das betrifft aber ebenso zahlreiche Gebäude bzw. die Erdgeschoßwohnungen in den Blöcken G1, G8, G9, G10. Die Anforderungen des §1 Baugesetzbuch an die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse werden also dort nicht erreicht.



Die Abbildung zeigt, in welchen Bereichen die Mindeststandards an ausreichender Besonnung unterschritten werden

Überschreitung der Geschossflächenzahlen und die Unterschreitung von Mindestabständen zu rechtfertigen, muss schon in dem Verschattungsgutachten zum Bebauungsplan Altona-Nord 28 – Holstenquartier das Urteil des BVG mit herangezogen werden, weil die geltende DIN-Norm 5034-1 Empfehlungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse allein die Rechtfertigung dafür nicht hergibt. Das ist jedoch unstatthaft: Das Urteil des BVG bezieht sich auf einen Einzelfall, in dem ein Bauvorhaben in Berlin nach §34 Baugesetzbuch und vor der Verabschiedung eines Bebauungsplanes genehmigt worden ist. Hier geht es um die Einhaltung von Abstandsregeln und nicht um ausreichende Besonnung und Belichtung – die DIN-Norm 5043 – der Paragraph 1.6.1 Baugesetzbuch (Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) werden in diesem Gerichtsurteil an keiner Stelle erwähnt. D.h. zur Rechtfertigung mangelhafter Besonnung und Belichtungsverhältnisse herangezogene Urteil bezieht sich auf einen Einzelfall und nicht auf größere Teile einer ganzen Siedlung. Damit sind die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan fehlerhaft.

Der Gutachter des Verschattungsgutachtens schlägt dann in seinen Empfehlungen vor, den Bewohnern sollte wegen der mangelhaften Besonnungsverhältnisse in den unteren Geschossen „**als ausgleichende Maßnahme ein gut besonnter, gemeinschaftlicher Raum, der zu allen Jahreszeiten beheizt und genutzt werden kann**“, angeboten werden. Heißt, wenn es mir in meiner Wohnung zu dunkel ist, suche ich zum Auftanken von Sonnenlicht und zur Vorbeugung des Vitamin-D-Mangels den Gemeinschaftsraum auf – in den Innenhof kann ich ja nicht gehen, der ist im Winter auch den ganzen Tag verschattet. Das ist nicht nur zynisch, sondern auch sachlich falsch, denn die Gemeinschaftsräume befinden sich nach aktueller Planung ebenfalls in den verschatteten Erdgeschosszonen. Und zwar genau in denen, die sich wegen mangelnder Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse für Wohnnutzung nicht eignen.⁶ Außerdem wird vorgeschlagen, in den Innenhöfen wegen der zusätzlichen Verschattung auf die Anpflanzung großkroniger Bäume und wegen der schlechteren Lichtreflexion keine Fassadenbegrünung vorzusehen.

⁵ Siehe Evers&Küstner, Verschattungsgutachten zum Bebauungsplan Altona-Nord 28 "Holstenquartier" Hamburg 2020

⁶ Ebenda S. 125.

Der Städtebauliche Vertrag

Zum städtebaulichen Vertrag macht der Bezirk Altona folgende Aussage:

- „Ab 2019: Vertragsverhandlungen zwischen dem Eigentümer und dem Bezirk Altona, um die Ziele der Entwicklung in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.
- Abschluss des städtebaulichen Vertrags. Erst **danach** wird der Bezirk das Baurecht schaffen.
- Die **wesentlichen inhaltlichen Vereinbarungen** des städtebaulichen Vertrags werden öffentlich vorgestellt.“

Im Ergebnis bedeutet das aber:

- Da die Verhandlungen hinter, sogar auch für die Politik, verschlossenen Türen geführt werden, findet eine Beteiligung der Bürger so gut wie nicht statt.
- Die Stellungnahmen der Bürger sollen erst Abschluss des Verfahrens der öffentlichen Auslegung und nach der Beschlussfassung der Bezirksversammlung beantwortet werden, d.h. wenn schon alles gelaufen ist.
- Durch den bereits weit im Voraus ausgehandelten städtebaulichen Vertrag wird das Gebot des Baugesetzbuches, im B-Planverfahren **öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen**, unzulässig und vermutlich rechtswidrig eingeschränkt bzw. zumindest weitestgehend präjudiziert, weil durch den städtebaulichen Vertrag die wichtigsten Komponenten des Bebauungsplans, nämlich Verteilung der Nutzungen und Dichte bereits vorher im Detail nahezu abschließend festgezurrt wurden und es keinen realen Spielraum mehr gibt die eingehenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit durch substanzielle Änderungen zu berücksichtigen.

Wir halten es nicht für ausgeschlossen, dass ein Bebauungsplan, der durch die Verhandlungen mit dem Investor über einen städtebaulichen Vertrag bis in Detail festgelegt ist, auf alle Fälle was die Zahl der Wohnungen, die Bruttogeschossflächen und die damit verbundene städtebauliche Dichte (GFZ) betrifft, nicht mehr den Anforderungen gerecht wird, die an den **Verfahrensschritt gem. § 1 Abs. 7 BauGB** der gerechten und ungebundenen Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen zu stellen sind, wenn in dem Beteiligungsverfahren der öffentlichen Auslegung faktisch nicht mehr der geringste Spielraum für Änderungen besteht. Vor allem weil durch so detaillierte Festsetzungen zur baulichen Dichte, Zahl der Wohnungen, zu den Bruttogeschossflächen etc. wegen mangelhafter Abwägung als rechtswidrig eingestuft wird.

Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Hamburg und dem Projektentwickler wird mit 26 Teilgesellschaften geschlossen, die gegenseitig vertretungsberechtigt sind. Offenbar wird hier von Seiten des Investors schon **die Atomisierung des Projektgebietes** vorbereitet, um das Projekt dann scheinbarweise weiterverkaufen zu können. Die rechtlichen und vertraglichen Möglichkeiten der Stadt Hamburg, dieses gegebenenfalls verhindern bzw. nicht genehmigen zu können, stehen auf rechtlich sehr schwachen Füßen: Die Stadt Hamburg muss quasi einem Weiterverkauf zustimmen, wenn der Käufer in die Bedingungen des städtebaulichen Vertrages eintritt.

Unter diesen Vertragsbedingungen stellen sich, was dessen Umsetzung betrifft, eine ganze Reihe von Fragen:

- Wie sollen im Prozess der Durchführung die Absprachen und Verhandlungen mit Stellvertretern von 26 Teilgesellschaften, die sich gegebenenfalls gegenseitig die Verantwortung zuschieben können, überhaupt funktionieren?

- Was ist, wenn einige dieser Teilgesellschaften weiterverkauft werden? Wer vertritt sie dann und wie werden die Vertragspflichten zum Beispiel bezüglich des Drittmixes dann auf die einzelnen Teilgesellschaften aufgeteilt?
- Bzw. was würde es bedeuten, wenn beispielsweise 10 der 26 Teilgesellschaften an andere Eigentümer gehen, die dann natürlich hoch und heilig versprochen werden, in die vertraglichen Verpflichtungen einzutreten? Wie sollen dann deren Verantwortung und Verpflichtungen für das Gesamtprojekt real und vertragskonform hergestellt werden?

Wie die in der Vergangenheit durchgeführten Grundstückstransaktionen zeigen und angesichts der Tatsache, dass der nächste Weiterverkauf und die damit jeweils verbundenen enormen Wertsteigerungen offenbar schon vorprogrammiert sind, muss bezweifelt werden, dass die derzeitigen sowie die zukünftigen Vertragspartner des städtebaulichen Vertrags überhaupt in der Lage sind, diesen Vertrag rechtssicher und zeitgerecht umzusetzen. Zumal auch bezweifelt werden muss, dass der Immobilienmarkt Wohnungen der Preisklasse von 20 € netto kalt pro Quadratmeter Monatsmiete überhaupt noch in der Lage ist aufzunehmen. Dies alles muss vor der Unterzeichnung des Vertrages und vor dem Beschluss des Bebauungsplans geklärt werden. Sobald der Bezirk den Bebauungsplan verabschiedet hat, hat er keinen Bewegungs- und Planungsspielraum mehr. Es ist angesichts der aktuellen Situation nicht auszuschließen, dass wenn erst ein verabschiedeter Bebauungsplan existiert, sich der Spekulationswert des Grundstückes weiter erhöht (zurzeit ist von 364 Mio. € die Rede), und sich die spekulativen Weiterverkäufe, wie es sich schon jetzt andeutet, fortsetzen.

Wer so eine Vertragssituation aushandelt, ist ganz offensichtlich überfordert. Die Finanzskandale in der Vergangenheit (Cum-Ex und Wirecard) haben gezeigt, wie die Finanzwirtschaft die öffentliche Hand mit kriminellen Methoden über den Tisch zieht. Insofern sollte die gesamte Situation der Vertragspartner vor Vertragsunterzeichnung gründlich und möglichst von einem unabhängigen Gutachter durchleuchtet werden.

Der städtebauliche Vertrag, bei dem als Vertragspartner 26 Teilgesellschaften bestehen, ist undurchführbar. Die gesamte Vertragssituation des städtebaulichen Vertrages ist schon jetzt deutlich erkennbar zum Scheitern verurteilt. Die Teilgesellschaften werden sich unentwirrbar gegenseitig die Verantwortung zuschieben. Im Ernstfall muss die Stadt jede dieser Teilgesellschaften einzeln abmahnen bzw. verklagen.

Der Bauausschuss hat beschlossen: **Der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Altona-Nord 28 wird unter der Bedingung zugestimmt, dass der Vorhabenträger die aus Sicht des Bezirksamtes Altona erforderlichen Nachweise und Erklärungen, insbesondere zu Sicherheitsleistungen und zur Rechtsnachfolge, vorgelegt hat.**

Allein aus der Beschlusslage des Bezirkes wird deutlich, dass die während der öffentlichen Auslegung des Plans zu erwartenden Stellungnahmen nur noch formal in den Abwägungsvorgang einbezogen werden können, da damit alle wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes durch rechtsbindende Vereinbarung zwischen Bezirk Investor bereits bis ins Detail festgezurr worden sind. Ein Abwägungsspielraum ist damit nicht mehr gegeben, die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird damit zur reinen Farce.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bzw. dessen weitgehende Aushandlung z.B. durch eine so detaillierte Vorgabe für die Bruttogeschoßflächen **vor dem Abschluss des eigentlichen B-Planverfahren** führt unter Umständen durch eine **starke Präjudizierung** des Abwägungsvorgangs dazu, dass das B-Planverfahren wegen **Abwägungsfehlern oder -defiziten** juristisch angreifbar wird. Man sollte prüfen lassen, ob das ganze Verfahren vor dem Verwaltungsgericht als rechtswidrig eingestuft wird.

Verletzt der mit dem Investor ausgehandelte Städtebauliche Vertrag das Gebot der gerechten Abwägung im B-Planverfahren?

Dazu heißt es in § 1 Absatz (7) Baugesetzbuch: bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die **öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen**. Dazu heißt es im Kommentar zum Baugesetzbuch unter der Überschrift **Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen**:

- Man kann den städtebaulichen Vertrag, der vor Erlass des Bebauungsplans ausgehandelt und ggf. sogar unterschrieben wird, als massive Beeinträchtigung des ‚Abwägungsgebotes‘ interpretieren, weil im Abwägungsverfahren nach der öffentlichen Auslegung de facto kein Änderungs- oder Anpassungsspielraum mehr besteht, da zu diesem Zeitpunkt die Verhandlungen abgeschlossen sind.
- Damit wäre das B-Planverfahren aufgrund eines Verfahrensfehlers rechtlich unwirksam und kann vor dem Verwaltungsgericht angefochten werden.⁷

Dazu heißt es im Kommentar zum Baugesetzbuch unter der Überschrift **Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen**:

- Dem Gebot der gerechten Abwägung widerspricht es, wenn der abschließende Abwägungsvorgang durch vorherige Bindung der Gemeinde **sachwidrig verkürzt** wird. Zwar können „dem Planverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Abstimmung, Zusagen, Verträge u.a.m. geradezu unerlässlich sein, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessen effektive Realisierung dieser Planung gewährleisten zu können, im Streitfalle entscheiden die Gerichte bisher immer im Sinne der Abwägungsfreiheit.
- Den sich hieraus ergebenden Konflikt zwischen der Effektivität einer Planung mithilfe von Vorentscheidungen und dem nach §1 Abs. 7 geforderten **umfassenden und ungebundenen** Abwägungsvorgang hat das Bundesverwaltungsgericht grundsätzlich zugunsten des Grundsatzes **einer von Bindungen freien Abwägungsentscheidung** entschieden.
- Eine Abwägung ist grundsätzlich unvollständig (**Abwägungsdefizit**), wenn aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen bindende Festlegungen vorangegangen sind (zum Beispiel durch städtebauliche Verträge).

Das ist ganz offensichtlich durch den bereits von der Investorengruppe unterschriebenen Vertrag der Fall. Ferner heißt es in dem Kommentar:

- Wirkt eine Gemeinde in rechtlich bedenklicher Weise an der Schaffung von Tatsachen mit, die die planerische Gestaltungsfreiheit einschränken, so kann die im nachfolgenden Planaufstellungsverfahren vorzunehmende Abwägung fehlerhaft sein.⁸ Eine fehlerhafte Abwägung führt zur **Nichtigkeit des Bebauungsplans**.⁹

Dazu einige weitere Aspekte:

Der Bebauungsplan Entwurf enthielt bis zur öffentlichen Auslegung im November 2021 keine Angaben zur GFZ und GRZ. Ein wichtiges Kriterium zur Beurteilung der städtebaulichen Qualität des Planentwurfs, die Frage, ob der Entwurf den Forderungen nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen und einer ausreichenden Belichtung der Wohnungen gerecht wird, lag also während des gesamten Beteiligungsprozesses nicht vor. Deshalb kann das

⁷ Siehe Battis, Krautzberger, Löhr, Kommentar zum Baugesetzbuch, S.72)

⁸ Siehe dazu: Battis, Krautzberger, Löhr, Kommentar zum Baugesetzbuch, S.74)

⁹ Ebd. S. 81

Beteiligungsverfahren nicht als eine Vorwegnahme oder Bestandteil der Abwägung bezeichnet werden, auch wenn er noch so umfangreich war.

Der Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages, der bereits vom Investor unterschrieben wurde. Damit ist zwar keine endgültige Festlegung auf alle Regelungen des Bebauungsplanes getroffen worden, aber im Zusammenhang mit der im städtebaulichen Vertrag festgelegten Zahl der Wohnungen und der Geschossflächen sind sehr weitgehende und detaillierte Festlegungen der Bebauung getroffen, die für Einwendungen z.B. gegen die städtebauliche Dichte des Bebauungsplanes absolut keinen Abwägungsspielraum mehr enthalten.

Die endgültige Lösung des Problems der Verschattung der Erdgeschosswohnungen, bzw. der unzureichenden Belichtung wurde in das nachgeordnete Verfahren der städtebaulichen Wettbewerbe verlegt. Diese Verlagerung der Konfliktlösung in das Wettbewerbs- und daraus resultierende Baugenehmigungsverfahren stellt möglicherweise eine Verletzung des Gebots der Konfliktbewältigung dar, dass ein wichtiger Bestandteil des Abwägungsverfahrens darstellt. Jedenfalls werden dadurch Bürger, die im Rahmen des Verfahrens der Abwägung Bedenken gegen die Bebauung bzw. damit verbundene unzureichende Belichtung der Wohnungen angemeldet haben, auf das Wettbewerbs und Baugenehmigungsverfahren, auf die sie aber keinerlei Einspruchsrechte haben.

Das Abwägungsergebnis steht bereits in dem Entwurf zur Begründung des B-Planes. Dort heißt es: unter der Überschrift unter Pkt 5.14. Abwägungsergebnis „Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in §1 Abs 5 und 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Insbesondere wird dem Planungsziel in § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten. In der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das **Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen**. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder die Erholungsvorsorge erheblich beeinträchtigen, sondern diese erfahren im Vergleich mit der stark vorbelasteten Bestandssituation im Gegenteil eine Verbesserung. Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Durch die Planung wird in Belange des Denkmalschutzes eingegriffen. In der Abwägung zwischen dem Interesse des Denkmalschutzes und den Zielen des Städtebaus, des Wohnungsbaus, der Nutzungsmischung und einer gesteigerten Attraktivität des öffentlichen Raums überwiegen die letztgenannten Belange, wobei zu der Integration der Schwankhalle in die Neubebauung eine Kompromisslösung erreicht wurde. Des Weiteren werden die getroffenen Festsetzungen, insbesondere soweit sie für die Grundstücksnutzung und damit private Belange als einschränkend angesehen werden könnten, in Bezug auf die Planungsziele und Planungserfordernisse als angemessen bewertet.“ S. 156

Das bedeutet, der Bezirk behauptet also, die Abwägung sei bereits erfolgt und hat sich bereits festgelegt, wie er das Abwägungsergebnis bewertet bevor überhaupt im Rahmen der öffentlichen Auslegung irgendwelche Stellungnahmen zum Planentwurf eingegangen sind. Das zeigt deutlich, dass der Bezirk das gesamte Abwägungsverfahren zu einer reinen Farce degradiert.

Das betrifft auch die Hinweise des Verschattungsgutachten auf die in dem Gutachten selbst ersichtlichen erheblichen Mängel bei der Belichtung der Wohnungen, bei denen die

Mindestnormen gemäß der DIN 5034-1 nicht eingehalten werden. Auch hier wird bereits eine Abwägung vorweggenommen, die die vom Gutachter dazu vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen als nicht weiter zu berücksichtigenden klassifiziert. Dort heißt es dazu „Gutachterlich empfohlene Ausgleichsmaßnahmen zielen insbesondere auf eine Reduktion der Anzahl betroffener Wohnungen bzw. auf eine Verbesserung der jeweiligen Belichtungssituation in den einzelnen Wohnungen ab. Da die Besonnung der Abwägung zugänglich ist, kann auf einzelne der im Verschattungsgutachten empfohlenen Maßnahmen verzichtet werden, wenn andere Belange überwiegen (z.B. Lärmschutz, stadtökologische Belange, städtebauliche Belange etc.).“ S.44.

Das bedeutet nichts anderes, als dass der Bezirk bereits einen der wichtigsten Belange des Baugesetzbuches, nämlich die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse vorab gegenüber anderen Belangen zurückgestellt hat, bevor das Abwägungsverfahren überhaupt begonnen bzw. abgeschlossen worden ist.

Dennoch legt der Gesetzeskommentar einen hohen Schwellenwert zu der Frage, ob solche Festsetzung im Bebauungsplanverfahren bereits vor Abschluss des Verfahrens der Abwägung als ‚Abwägungsdefizit‘ oder ‚Abwägungssperre‘ zu klassifizieren sind, und nennt dafür drei Voraussetzungen:

„Gleichwohl sind **Abwägungssperren**, die ‚an sich‘ schädlich sind, die auf selbstbindende, offensichtlich eine bestimmte Planung in bestimmter Richtung beeinflussende Entscheidungen zurückgehen, unter drei (kumulativen) Voraussetzungen mit § 1 Abs. 7 BauGB vereinbar (BVerwGE 45, 309):

1. Muss die Vorwegnahme der Entscheidung als Vorwegnahme - auch unter dem Gesichtswinkel des dadurch belasteten Anregungsverfahrens - sachlich gerechtfertigt sein.
2. Muss bei der Vorwegnahme die planungsrechtliche Zuständigkeitsordnung gewahrt bleiben, d.h. es muss, soweit die Planung dem Gemeinderat obliegt, dessen Mitwirkung an den Vorentscheidungen in einer Weise gesichert werden, die es gestattet, die Vorentscheidungen (auch) dem Rat zuzurechnen.
3. Endlich darf die vorgezogene Entscheidung - und auch dies insbesondere unter Beachtung gerade ihrer planerischen Auswirkung - nicht inhaltlich zu beanstanden sein.

Sie muß insbesondere den Anforderungen genügen, denen sie genügen müßte, wenn sie als Bestandteil des abschließenden Abwägungsvorganges getroffen würde. Diese drei Punkte verpflichten zu einer gerechten Abwägung, und zwar sowohl eines sachgerechten Abwägungsvorganges als auch eines nicht zu mißbilligenden Abwägungsergebnisses, vgl. BVerwGE 45, 309.“

Diese hier genannte dritte Aspekt trifft auf das Bebauungsplanverfahren Holstenquartier aus unserer Sicht nicht zu: die bereits getroffenen Festlegungen sind aus unserer Sicht inhaltlich zu beanstanden, da die hohe Bebauungsdichte zu gutachterlich nachgewiesenen ungesunden Wohnverhältnissen führt. Diese Frage müßte in dem das B-Plan abschließende Abwägungsverfahren nochmal offen gegen andere Belange in die Abwägung einzubeziehen sein. Diese wird hier jedoch von vornherein ausgeschlossen.

Fazit:

Durch die lange Verhandlungsdauer über den städtebaulichen Vertrag und der darin enthaltenen detaillierten Festlegung von Wohnungszahlen, Bruttogeschossflächen, Abständen und damit der zu beanstandenden städtebaulichen Dichte, sowie aufgrund der Tatsache, dass dieser

Vertrag bereits von Seiten der Investoren unterschrieben worden ist, ist davon auszugehen, dass es faktisch **keinen Abwägungsspielraum** mehr gibt. Man kann also den städtebaulichen Vertrag, der vor Erlass des Bebauungsplans ausgehandelt und sogar bereits unterschrieben ist, als massive **Beeinträchtigung des Abwägungsgebots** interpretieren, weil im Abwägungsverfahren nach der öffentlichen Auslegung de facto kein Änderungs- oder Anpassungsspielraum mehr besteht, da zu diesem Zeitpunkt die Verhandlungen faktisch abgeschlossen sind und auch als abgeschlossen erklärt werden. **„Den sich hieraus ergebenden Konflikt zwischen der Effektivität einer Planung mit Hilfe von Vorentscheidungen und nach Abs. 7 gebotenen umfassenden und ungebundenen Abwägungsvorgang hat das BVerwG grundsätzlich zugunsten des Grundsatzes einer von Bindungen freien Abwägungsentscheidung entschieden.“**

Die im Rahmen des Abwägungsvorgangs eingehenden Stellungnahmen werden aller Voraussicht nach keinerlei Auswirkungen mehr auf den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag haben und zu keiner Veränderung des Bebauungsplanes führen. Die im Vertrag vorgesehene Klausel zur Möglichkeit von Planänderungen wird, wie das Ergebnis der Abwägung zeigen wird, faktisch ohne Bedeutung bleiben, da keine der in den eingegangenen Stellungnahmen vorgetragenen Änderungsvorschläge umgesetzt werden wird. Das wird das Verfahrensergebnis der Abwägung zeigen.

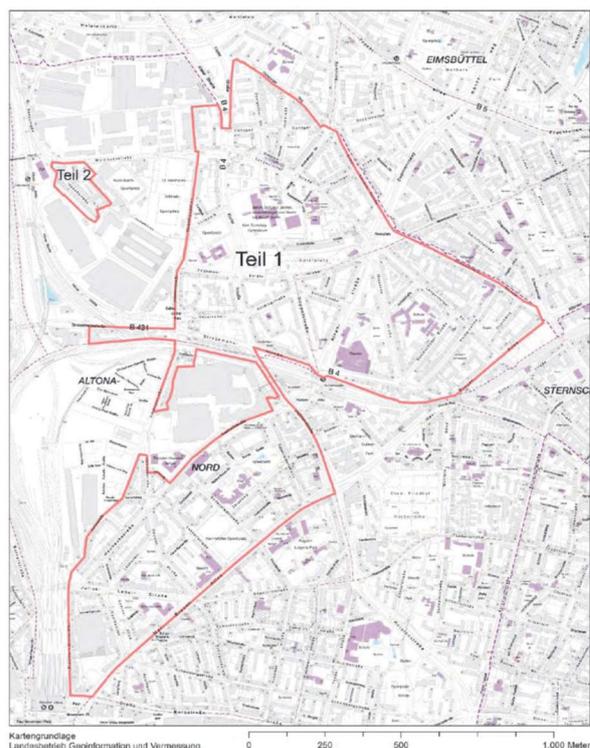
Damit wäre das Abwägungsdefizit einer von Bindungen freien Abwägungsentscheidung offensichtlich, das B-Planverfahren aufgrund eines Verfahrensfehlers rechtlich unwirksam und kann deshalb vor dem Verwaltungsgericht angefochten werden.¹⁰

Was bedeutet ein hochwertiges Wohngebiet inmitten eines Stadtteils, der mit der sozialen Erhaltungssatzung vor Aufwertung geschützt werden soll?

Für die das Gebiet des heutigen Quartiers umgebenden Stadtteile wurde vor etwa drei Jahren eine soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch erlassen. Politisches Ziel des Erlasses einer solchen Erhaltungssatzung ist es, die gewachsene Sozialstruktur eines Stadtteiles zu schützen und Stadtquartiere vor unerwünschten Aufwertungsprozessen und den damit zu befürchtenden Verdrängungsprozessen zu bewahren. In Wirklichkeit ist eine Erhaltungssatzung aber als Mittel der Abwehr von Gentrifizierungsprozessen ein nur wenig wirksames Instrument, denn es regelt im Kern lediglich, dass für bestimmte Umbau- oder Modernisierungsvorhaben (im Volksmund als Luxusmodernisierungen bezeichnet) ein Genehmigungsverbehalt besteht oder anders ausgedrückt, sie eben gesondert genehmigt werden müssen oder ggf. untersagt werden können. Generelle Mieterhöhungen und Erhöhung der Bodenpreise sind davon nicht berührt.

Natürlich wird der Neubau eines hochwertigen Wohnquartiers enorme Ausstrahlungswirkung auf die städtebauliche Umgebung haben. Sie wird dazu führen, dass auch in der Umgebung **Mieten**

Anlage zur Sozialen Erhaltungsverordnung Altona-Nord
— Grenzen der Gebiete Teil 1 und Teil 2



¹⁰ Siehe Battis, Krautzberger, Lühr: Kommentar zum Baugesetzbuch, S. 72.

und Bodenpreise weiter steigen werden. Eine Erhöhung der Gewerbemieten wird z. B. dazu führen, dass auch die Preise in den Ladengeschäften steigen werden, zumal durch das neue Quartier eine kaufkräftige Einwohnerschaft in das Viertel Einzug hält. Das ist naturgemäß für den örtlichen Einzelhandel nicht nur schlecht, es sei denn die Erhöhung der Gewerbemieten gefährden dessen Existenz. In jedem Fall führt es aber zur Erhöhung des Preisniveaus für die Güter des täglichen Bedarfs für die ortsansässige Wohnbevölkerung. Und es führt damit zur Verdrängung der nicht so zahlungskräftigen Bevölkerungsteile und befördert damit Segregationsprozesse in der Stadt, was explizit im Widerspruch zu den von der Stadt Hamburg formulierten Zielen der Stadtentwicklung steht. Das kann man in sehr vielen Stadtteilen derzeit schon seit langem beobachten.

Die „Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung im Hamburger Stadtteil Altona-Nord“¹¹ macht dazu folgende Aussagen: „Derzeit in Planung oder in Umsetzung befindliche Neubauprojekte im / am Untersuchungsgebiet erhöhen zudem den Aufwertungsdruck auf Gebäude in der näheren Umgebung, die einen weniger guten Standard aufweisen.“ (S. 65)

„Die zunehmende Ausrichtung der privaten Infrastruktur auf eine zahlungskräftige Nachfrage würde in hohem Maß die Lebensbedingungen für die einkommensschwächeren bzw. immobilen Haushalte verändern, also insbesondere für ältere Menschen und Familien.“ S.63

In der Begründung zum Bebauungsplan Altona 26 wird dagegen für den Altbaubestand innerhalb des Planungsgebietes Holstenquartier ausgeführt: „Die Entwicklungsspielräume werden insbesondere zugelassen, um den Grundeigentümern in Anbetracht der festgesetzten Nutzungsänderungen, nach denen in Teilbereichen der Bestandsbebauung eine Wohnnutzung aus Immissionsschutzgründen künftig unzulässig ist (vgl. § 2 Nr. 5 der Verordnung), Spielräume für erforderliche Änderungen zu gewähren. Die Eigentümer sollen die Möglichkeit erhalten, **Maßnahmen umzusetzen, die für die Entwicklung eines modernen Anspruchs genügenden Ausstattungsstandards erforderlich sind**, wie etwa den Anbau eines rückwärtigen Fahrstuhls, Neuorganisation von internen Erschließungsstrukturen oder die Aufteilung der Mieteinheiten. Darüber hinaus ermöglichen die Entwicklungsspielräume ein perspektivisches Aufstocken der Bestandsgebäude, die sich in der Zahl der Vollgeschosse an der künftigen Neubebauung orientiert“ (siehe Ziffer 5.3.3).

Das bedeutet, während in dem umliegenden Gebiet der Erhaltungssatzung Grundeigentümern untersagt wird, aufwertende Modernisierungen an ihren Gebäuden vorzunehmen (dazu werden u.a. auch der Einbau von Fahrstühlen gerechnet), wird es den Grundeigentümern der Altbauten innerhalb des B-Plangebietes ausdrücklich gestattet. Das heißt, auf der einen Straßenseite wird erlaubt, was auf der anderen Straßenseite nicht genehmigt wird.

Das bedeutet, der Neubau eines Quartiers, von dem zwei Drittel der Wohnungen von einer eher besserverdienenden Bewohnerschaft bezogen werden wird, konterkariert hier die Zielsetzungen bzw. Schutzwirkungen des sozialen Schutzes der Wohnbevölkerung, die mit dem Erlass der Erhaltungsverordnung Altona-Nord, d.h. in unmittelbarer Nachbarschaft verbunden sind.

Ein hochwertiges Wohngebiet wie das Holstenquartier mit zwei Dritteln Miet- und Eigentumswohnungen für Besserverdienende umgeben von einem Stadtteil, der durch die soziale Erhaltungssatzung gem. § 712 BauGB vor Aufwertung und Gentrifizierung geschützt werden soll, gefährdet die Ziele und beabsichtigten Schutzwirkungen der Erhaltungssatzung Altona-Nord.

¹¹ ARGE Kirchhoff – Jacobs; Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung im Hamburger Stadtteil Altona-Nord, Hamburg, Februar 2019

Was leistet der Einsatz einer Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme?

Die STEG hatte bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen zu Neue Mitte Altona vorgeschlagen, den Bereich als Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. §165 BauGB festzusetzen und zu entwickeln. Was bedeutet das? Der §165 BauGB ist für Ortsteile, „die im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden“ sollen. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gem. §165 BauGB sollen da zur Anwendung kommen, wo allein mit städtebaulichen Verträgen, die nach § 11 BauGB bei jedem Bebauungsplanverfahren möglich sind, die gewünschte Entwicklung nicht erreicht werden kann.

Die allgemeinen Anwendungsmöglichkeiten der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind daher:

- Ausweisung neuer Wohnbau- oder Gemeinbedarfsflächen
- Ausweisung von Gewerbegebieten
- Konversion militärisch genutzter Flächen
- Revitalisierung von Gewerbe- und Industriebrachen

Die wichtigsten Kennzeichen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme:

- Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB als das ‚schärfste Schwert‘ der Stadtentwicklung, unter anderen durch die **Ankaufspflicht** durch die Stadt und der **erweiterten Enteignungsmöglichkeit** gem. §169 BauGB. ‚Nach §169 ist die Enteignung im städtebaulichen Entwicklungsbereich **auch ohne Bebauungsplan** zugunsten der Gemeinde oder eines Entwicklungsträgers zulässig.¹²
- Mit der Entwicklungsmaßnahme steht ein Instrument zur Verfügung, das für die Erwerber von Grundstücken innerhalb einer bestimmten Zeit zu einer **Baupflicht** führt.
- Auch innerhalb der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können darüber hinaus die planerischen, städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen durch **städttebauliche Verträge** gem. §11 BauGB vertraglich absichern.
- In Gebieten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gelten und anderem die §144/145 BauGB. Damit unterliegen alle Rechtvorgänge, die ein Grundstück betreffen der **Genehmigungspflicht**, sodass diese **spekulativen Weiterverkäufe** hätten unterbunden werden können.
- Das gilt gem. §200 BauGB auch für ‚die Veräußerung eines ‚Miteigentumanteils‘ sowie aller eigentumsgleichen Rechte². Das heißt auch die sogenannten Share Deals können nicht genutzt werden, die Genehmigungspflicht des §144 zu umgehen.

Die wichtigsten Wirkungen des Einsatzes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §165 BauGB sind

- Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme führt ein betriebswirtschaftliches Prinzip in die Stadtteilentwicklung ein: Die durch öffentliches Engagement und Investitionen erzeugte **Steigerung der Grundstückswerte** werden zur **Refinanzierung** der Maßnahme herangezogen, indem die Grundstücke z.B. im Rahmen der Bildung eines Treuhandvermögens zu einem **planungsunbeeinflussten** Eingangswert gekauft und dann zum Neuwert wieder reprivatisiert werden können – sog. **Durchgangserwerb**.
- oder die Wertsteigerung im Rahmen einer **Ausgleichsabgabe** nach §154 -156 BauGB durch die Stadt abgeschöpft werden kann.
- Die Stadt profitiert also selbst von der durch ihre **Planung erzeugten Wertsteigerung** der Grundstücke und nicht die Verkäufer oder Spekulanten.

¹² §169 (3) Baugesetzbuch

- Damit verfügt sie die Möglichkeit, ihren Mitteleinsatz für Planung, für Erschließungsmaßnahmen, Beseitigung von Altlasten, Maßnahmen der Bodenordnung, Soziale Infrastruktur etc. zu **refinanzieren**.

Wirkung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §165 Baugesetzbuch

Die Auswirkungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind damit unter anderem:

- Senkung der Bodenpreise durch den preisgünstigen Ankauf der Grundstücke zum **entwicklungsunbeeinflussten** Verkehrswert durch die Kommune
- oder **Abschöpfung der Bodenwertsteigerung** durch den Ausgleichsbetrag zugunsten der Gemeinde sichern die vollständige (Re)Finanzierung der Maßnahme einschließlich Erschließung, Altlastensanierung, Kampfmittelbeseitigung
- Der dadurch mögliche günstige Bodenpreis bietet auch einkommensschwächeren Gruppen (z.B. Baugemeinschaften) die Möglichkeit zum Erwerb eines Grundstückes oder bietet die Voraussetzung zum **Bau von geförderten Wohnungen**.
- Alle anfallenden Kosten für Verfahren, Planung, Grundstückserwerb und Erschließung können auf den Verkaufspreis umgelegt werden.
- Durch Beteiligung der TÖB und Bürger schon vor Erstellung des Bebauungsplanes bietet das Verfahren Planungs- und Beteiligungssicherheit

Die Anwendung des Planungsinstrumentes Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme **bietet somit eine Reihe von Vorteilen für die Kommune bei gleichzeitiger Kostenneutralität** und einem transparenterem, besser steuerbarem Planungsverfahren. Sie schützt ein Bauvorhaben vor Bodenspekulation und einem unkontrollierten Grundstücksverkehr.

Nachdem seit mindestens 10 Jahren offensichtlich ist, dass Hedge- und Immobilienfonds wie die Geier über den Immobilienmärkten kreisen, ist es nahezu fahrlässig, dass man die städtebaurechtlichen Instrumente nicht einsetzt, um solche spekulativen Prozesse zu verhindern, wie im Holstenquartier geschehen und ganze Neubaubestände börsennotierten Unternehmen ausliefert.

Kann man zum jetzigen Zeitpunkt noch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) einleiten?

Eine städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommt da zum Einsatz, wo der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nicht ausreicht, um die städtebaulichen Entwicklungsziele ausreichend abzusichern und durchzusetzen. Voraussetzung wäre also in diesem Fall, dass die Verhandlungen zu dem städtebaulichen Vertrag angesichts der Ergebnisse als gescheitert erklärt werden, z.B.:

- Weil bei 3.700 €/m² Baukosten das zu erwartende Mietniveau **nicht** stadteilverträglich und Bestandteil einer Gentrifizierung des Stadtteils ist, die den Zielen der ‚Sozialen Erhaltungsverordnung‘ in den unmittelbar angrenzenden Stadtteilen widerspricht.
- Weil die Zugeständnisse des Investoren Mitfinanzierung der sozialen Infrastruktur, der Erschließung oder der Zusicherung einer dauerhaften Mietpreisbindung nicht ausreichen.
- Weil der politische Widerstand der betroffenen Bevölkerung die Durchsetzung des Bebauungsplans nicht zulässt.
- Weil man die Anforderungen an den Bebauungsplan, die aufgrund des hohen Kaufpreises von dem Investor eingefordert werden, bezüglich der daraus resultierenden geforderten hohen Bebauungsdichte von bis zu GFZ 4,0 oder mehr als rechtswidrig deklarieren muß.

- Weil durch das Verfahren, in dem bereits vor der öffentlichen Auslegung seitens des Investors ein städtebaulicher Vertrag unterschrieben wurde, der alle Inhalte des Bebauungsplans bis ins kleinste Detail festlegt, die Gefahr besteht, dass das gesamte B-Planverfahren im Falle einer Überprüfung durch das Verwaltungsgericht wegen Abwägungsdefizite als rechtswidrig eingestuft wird und damit zur **Nichtigkeit des Bebauungsplanes** führt.
- Weil man angesichts der unsicheren Entwicklung der anderen in Hamburg und andernorts angesiedelten Projekte der Investorengruppe nicht mehr traut.

Wir plädieren ausdrücklich dafür, das gesamte Verfahren neu aufzustellen und im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmassnahme durchzuführen.

Fazit

Seit mindestens zehn Jahren wird der Immobilienmarkt zunehmend beherrscht von großen börsennotierten Immobilienunternehmen, Investmentfonds und ähnlichem. Die Entwicklung im Holstenquartier kann deshalb wirklich nicht überraschen. Durch den Verzicht auf die Anwendung des planungsrechtlichen Instrumentariums, das dieses Projekt vor der Grundstücksspekulation hätte schützen können, wurde es diesem profitorientierten Segment der einer börsengesteuerten Immobilienwirtschaft ausgeliefert. Die Folge ist der mehrfache Grundstücksverkauf in Form sogenannter Share Deals, die zu einer mehr als Verdoppelung des Grundstückspreises geführt haben.

Die Folge davon ist notwendigerweise, dass das Quartier in einer städtebaulich nicht mehr zu vertretenden baulichen Dichte bebaut werden muss, damit das Projekt aus Sicht des Investors noch rentabel ist. Dabei werden die Orientierungswerte zu den Obergrenzen der städtebaulichen Dichte in der Baunutzungsverordnung um mehr als das Dreifache überschritten und Mindestabstände mit der Folge mangelnder Belichtungsverhältnisse unterschritten, sodass das Gebot des Baugesetzbuches gem. §1 (6)1 der **Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse** nicht mehr eingehalten wird. Der Hinweis auf den vermeintlichen Wohnungsmangel und der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist kein hinreichender **städttebaulicher** Grund, mit dem diese maßlosen Über- und Unterschreitungen der gesetzlichen Vorgaben noch gerechtfertigt werden können.

Die Stadt hätte besser daran getan, im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die Grundstückspreise auf den **entwicklungsunbeeinflussten** Verkehrswert einzufrieren, gem. §165 BauGB das Grundstück aufzukaufen und ausschließlich an Baugemeinschaften und Genossenschaften zu vergeben, die gewährleisten, dass die Mietwohnungen auch nach Wegfall der Sozialbindung noch halbwegs niedrig gehalten werden können. Und sie hätte durch den Weiterverkauf die **planungsbedingte Wertsteigerung** des Grundstücks selbst abgeschöpft und es nicht den privaten Grundstücksfonds überlassen, die durch den mehrfachen Weiterverkauf offenbar Riesensummen abkassiert haben, ohne dafür eine einzige Wohnung zu bauen.

Dr. Ing. Andreas Pfadt –
Stadtplaner
Lehrbeauftragter an der HCU
Zertifizierter Mediator nach §5(2) Mediationsgesetz

Anhang: Zum Vergleich Fotos Mitte Altona



Abb.: 1+2 Die beiden Luftbilder oben zeigen die starke Verschattung der Blockinnenhöfe. Tageszeit etwa 10:00 Uhr -Sommerhalbjahr
 Abb.: 3+6 veranschaulichen die städtebaulichen Mängel des Quartiers Altona Mitte: Dunkle enge Strassenschluchten, enge verschattete Blockinnenräume und mangelnde Abstände, wo sich die Bewohner gegenseitig auf die Balkone und in die Fenster schauen können.